

Velindrettet 3V andelsbolig centralt i Nordvest



Hulgårds Plads 7, st. th., 2400 Kbh NV

Købspris	1.610.982
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	3.451
Anvendelsesudgifter	577
Bolig m2	67
Værelser	3
Byggeår	1946
Energimærke	C
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Fugle, fisk og max. en kat pr. lejlighed. Jf. Husorden
Udlejning	Ja - Jf. Vedtægter §11 - 2 år udlejning er tilladt med bestyrelsen samtykke
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1998
Belåningsprocent	14
Antal boliger	116
Antal erhverv	3
Antal leje	6
Hjemmeside	



OMRÅDET

AB Hulgårds Plads er beliggende meget centralt i forhold til at komme til og fra københavn, og med nem adgang til brokvartererne. Hulgårds Plads ligger lige udenfor, og et dejligt grønt nyetableret og moderniseret grønt område grænser op til foreningen, og er det oplagte sted for en picnic, soltur eller lidt boldspil.

FORENINGEN

Veldrevet andelsboligforening med rigtig god økonomi, fast tilknyttet vicevært og et netop moderniseret flot gårdhaveanlæg der ikke lader meget tilbage at ønske.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Hulgårds Plads - En yderst sund og meget veldrevet forening med en beliggenhed med masser af aktiviteter indenfor gåafstand. Boligen byder på 67 velindrettede m² og består af en entré hvorfra der er adgang til et ældre men velholdt elementkøkken, en stor vestvendt stue med udgang til en solrig, minde altan. Stuen er let at indrette og charmerende udformet. Flisebadeværelse med terrazzogulv og bruseniche. Endvidere to værelser på henholdsvis ca. 8 og 12m², begge mod gården. Boligen fremvises af andelshaver selv og kan kontaktes på 50802530 eller på mail janvestersager@hotmail.com eller via vores kontaktformular.



Anslået teknisk pris:

kr. 1.895.960

Den anslåede tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld samt andre skyldige omkostninger i henhold til foreningens seneste årsrapport. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. hvilken værdiansættelsesmetode foreningen anvender, om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, eller om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, jf. foreningens årsrapport. Opgørelsen vil derfor ofte ikke være fuldstændig retvisende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Brutto/nettoudgift

Bruttoudgiften er lig med boligydelsen tillagt udgifterne til belåning af købsprisen baseret på standardfinansieringen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af den skattemæssige værdi af rentefradraget på andelshaverens private lån i andelsboligen. Brutto-nettoudgiften omfatter ikke udgifter til hverken løbende vedligeholdelse eller anvendelsesudgifter.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger: Købsprisen finansieres med et 30-årigt annuitetslån med sikkerhed i andelsboligen. Renten er den samme i hele lånets løbetid med en skatteprocent på 33%. I beregningen er anvendt en rente på 4,50% svarende til minimums renten hos Realkredit Danmark. Herudover indgår relevante anslåede låneomkostninger. Standardfinansieringen vil ikke nødvendigvis kunne opnås. Opnås finansieringen på andre vilkår, bemærkes det, at brutto- nettoudgiften vil afvige fra den beregnede finansiering

Brugsret og fællesfaciliteter

Gårdmiljø

Tilladelse til husdyr men ikke hund

Legeplads

Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	1296
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	6.700 / 722.100

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 8 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 25. januar 2023

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Inventar og løsøre

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:

Jf. vurderingsrapport

Køber gøres opmærksom på at der ikke gives garanti for funktionsdygtigheden af ovennævnte hårde hvidevarer.

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar findes i andelsboligen og kan købes separat:

Jf. Vurderingsrapport

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 577
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 577

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 4.028

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Jyske Kredit Kontantlån med fast rente og afdrag	31.435.933	30.388.158	31. december 2021	2049	1	Indskud

Lån 1: Fast rente med afdrag.

Køber gøres opmærksom på at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen i Andelsboligskemaet), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne

Andelshandel modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	1.608.000
Forbedringer i andelen	kr.	6.402
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	6.700
Særligt tilpasset inventar	kr.	3.280
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.610.982</u>
 Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
 Samlet købspris	kr.	1.610.982
 Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.610.982
Forudbetaling af boligafgift	kr.	4.028
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	0
Køber honorar for udarbejdelse af el-tjek	kr.	0
Køber honorar for udarbejdelse af vvs-tjek	kr.	0
Køber ejerskiftegebyr administrator	kr.	0
Køber ekspeditionsgebyr til administrator	kr.	0
 I alt	kr.	<u>1.624.510</u>

Kontantbehovet er excl. udgifter til garantistillelse og rådgivning af enhver art.